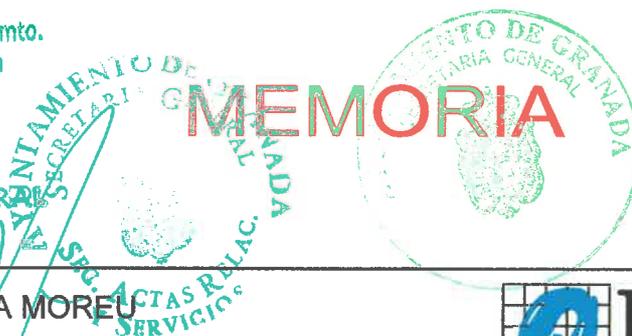




Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha

30 NOV. 2007

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.



CARLOS QUINTANILLA MOREU
Arquitecto.

Plaza Carretas nº.4 - Bajo GRANADA 18009
Tfno. : 958 22 61 21 Fax : 958 21 58 66
E-mail : arquitectura@quintect.com
Web : www.quintect.com



**ESTUDIO DE DETALLE DE DEFINICION DE ALINEACIONES DE PARCELA
PARA 10 VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN PLACETA EL CERRILLO Nº 10
EN CERRILLO DE MARACENA-COLINDANCIA PP-T1., GRANADA**

PROMOTOR:

GESTIONES Y DESARROLLOS INMOBILIARIOS PORTUENSES S.L.

GRANADA, REFORMADO 06 SEPTIEMBRE 2007 - N.EXP. 613/05



ESTUDIO DE DETALLE DE DEFINICIÓN DE ALINEACIONES DE PARCELA PARA 10 VIVIENDAS UNIFAMILIARES DEL CERRILLO Nº 10 (CERRILLO DE MARACENA) COLINDANTE CON PLAN PARCIAL PP-T1, DEL PGOU DE GRANADA.

PROMOTOR/PROPIETARIO: Gestiones y Desarrollos Inmobiliarios Portuenses, S.L.
ARQUITECTO: Carlos Quintanilla Moreu (Quintect, S.L.)

MEMORIA

1. ANTECEDENTES. PROMOTOR Y REDACTOR.

Sobre el solar con carácter de "Urbano Consolidado" que se encuentra ubicado según planos que se adjuntan, y que es colindante con el sector PP-T1, actualmente ya aprobado definitivamente y para iniciarse su urbanización, se ha planteado la construcción de 10 viviendas unifamiliares según proyecto básico que actualmente se encuentra tramitándose en la **Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales, Servicio de Intervención en la Edificación, Sección de Licencias**, del Exmo. Ayuntamiento de Granada con el Expediente de Licencias 15278/06.

El presente documento se redacta con el fin de fijar las alineaciones definitivas del solar objeto del proyecto antes mencionado, a petición de la Sociedad "GESTIONES Y DESARROLLOS INMOBILIARIOS PORTUENSES S.L.", con domicilio en C/ Sánchez Pastor nº 5, 4ºD de Málaga y C.I.F. B-72.014.145, representado por D. José Julián Romero, con D.N.I. 941-N

Se redacta este Estudio de Detalle por la sociedad QUINTECT Arquitectura y Urbanismo S.L. con número de registro Colegial nº 304, siendo el autor del presente Proyecto, D. Carlos Quintanilla Moreu, arquitecto, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, con el número: 1.361 y residente en Granada.

2. AREA DEFINIDA POR EL ESTUDIO DE DETALLE.

2.1. Situación geográfica.

Granada. Solar ubicado entre el límite del Término Municipal de Granada con el de Maracena y la Autovía de Circunvalación en su proximidad al nudo con la Carretera de Málaga – Avenida de Andalucía, perteneciendo éste al distrito de La Chana.

2.2. Superficie. Linderos. Topografía.

Área de Intervención, tiene una superficie bruta total de 1.201,72m² según medición topográfica reciente. Esta superficie, como más adelante se verá, se subdivide en diferentes áreas debido a las alineaciones del PGOU de Granada y a la propuesta que el presente Estudio de Detalle fija.

La orografía de la parcela es sensiblemente horizontal.

2.3. Servicios urbanos.

El Solar cuenta con todos los servicios urbanos necesarios, desde el punto de vista general, aunque se completarán con la urbanización del vial al que dan fachada las viviendas pertenecientes al PP-T1, actualmente en tramitación.

- Distribución de agua potable: a pie del Solar.
- Energía eléctrica: Toma cercana al Solar.
- Saneamiento: a pie del Solar.
- Acceso rodado: Resuelta a pie de solar.
- Otros: Calle con alumbrado público.

2.4. Condiciones Urbanísticas.

Es de aplicación el PGOU de Granada, aprobado definitivamente.

La ordenanza específica para la parcela es:

Residencial Unifamiliar Manzana Cerrada.

- Parcela mínima: 80 m².
- Lindero frontal (frente de fachada): 5 mts.
- Edificabilidad máxima neta: 1,50 m²/m²
- Altura máxima: 2 plantas.
- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima: Según el Artículo 7.3.17, y 7.3.13 del PGOU.
- Ocupación de las diferentes plantas: 80%
- Ocupación semisótano: 100%.
- Alineaciones: según PGOU, Alineación a fachada.
- Altura de semisótano: 130 centímetros desde la cara superior del forjado de planta baja, medido hasta la rasante de la calle, en el punto más desfavorable.



Propuesta del Estudio de Detalle: retranqueo desde alineación de 3 mts.

3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

El solar, como ya se ha dicho, es Urbano, y esta calificado como Residencial Vivienda Unifamiliar Manzana Cerrada y según ese criterio se ha diseñado el proyecto. La edificabilidad máxima de esta calificación según las ordenanzas del PGOU de Granada es de 1,50 m²/m². En el presente Estudio de Detalle se pretende explicar y fijar las condiciones en las que esta edificabilidad afecta a la parcela estudiada.

No obstante, se ha hecho consulta oficial a Planeamiento en este caso con fecha 16 de abril de 2007, que a su vez proviene de la duda surgida al Técnico de Licencias en relación la alineación que ha de fijarse en paralelo a la calle del PP-T1 con la que es colindante.

Como arquitecto redactor del Proyecto, el técnico abajo firmante, redactor igualmente del Plan Parcial PP-T1 y técnico redactor del presente Estudio de Detalle, se ha apoyado en el trazado definitivo de dicha calle para redefinir la alineación del solar en cuestión, ajustando lo que reflejan los planos oficiales del PGOU de Granada.

Para "redefinir" o ajustar la principal alineación de fachada de la parcela en cuestión, se ha utilizado como base el criterio que consideramos más lógico y que mejor ordena la calle ya trazada por el Plan Parcial T-1. cual es seguir la línea ya definida en la alineación del citado vial desde la parcela definida con OFI-2 asegurando así una continuidad urbana en línea de calzada y línea de acera.

Así, se ha adelantado paralelamente a la primitiva alineación del PGOU la línea de definición de fachada de parcela una media de 7 mts, resultando que queda una superficie de solar neto de 1.093,70 m², una vez descontado de los 1.201,72 m² primitivos de finca la cesión de calle peatonal lateral de 108,02 m²

Por tanto, finalmente, el solar edificable resultante queda afectado del coeficiente de edificabilidad máxima establecido para el uso de "Residencial Unifamiliar Manzana Cerrada", es decir, 1,5 m²/ m². Así, la parcela neta queda:

Superficie de Parcela Neta: 1.093,70 m²
Edificabilidad total resultante: 1.640,55 m²

Esta edificabilidad ocupará, como edificación, la parcela siguiendo todo el resto de condiciones establecidas en el uso pormenorizado que le es de aplicación, y que en el punto 2.4 anterior se han definido.

Es de destacar la única condición especialmente establecida en cuanto al retranqueo de la línea de edificación, exclusivamente en la fachada al vial del PP-T1, denominado calle "D" y que será de 3 mts a lo largo de toda la alineación, quedando a modo de jardín o terraza abierta y descubierta en la entrada de las viviendas a desarrollar.



Condiciones Urbanísticas de la propuesta:

Residencial Unifamiliar Manzana Cerrada.

- Parcela mínima: 80 m².
- Lindero frontal (frente de fachada): 5 mts.
- Edificabilidad máxima neta: $1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 1.093,70 \text{ m}^2 = 1.640,55 \text{ m}^2$
- Altura máxima: 2 plantas.
- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima: Según el Artículo 7.3.17, y 7.3.13 del PGOU.
- Ocupación de las diferentes plantas: 80%
- Ocupación semisótano: 100%.
- Alineaciones: Retranqueo de edificación de 3 mts. desde la alineación a fachada.
- Altura de semisótano: 130 centímetros desde la cara superior del forjado de planta baja, medido hasta la rasante de la calle, en el punto más desfavorable.

4. CONCLUSIONES.

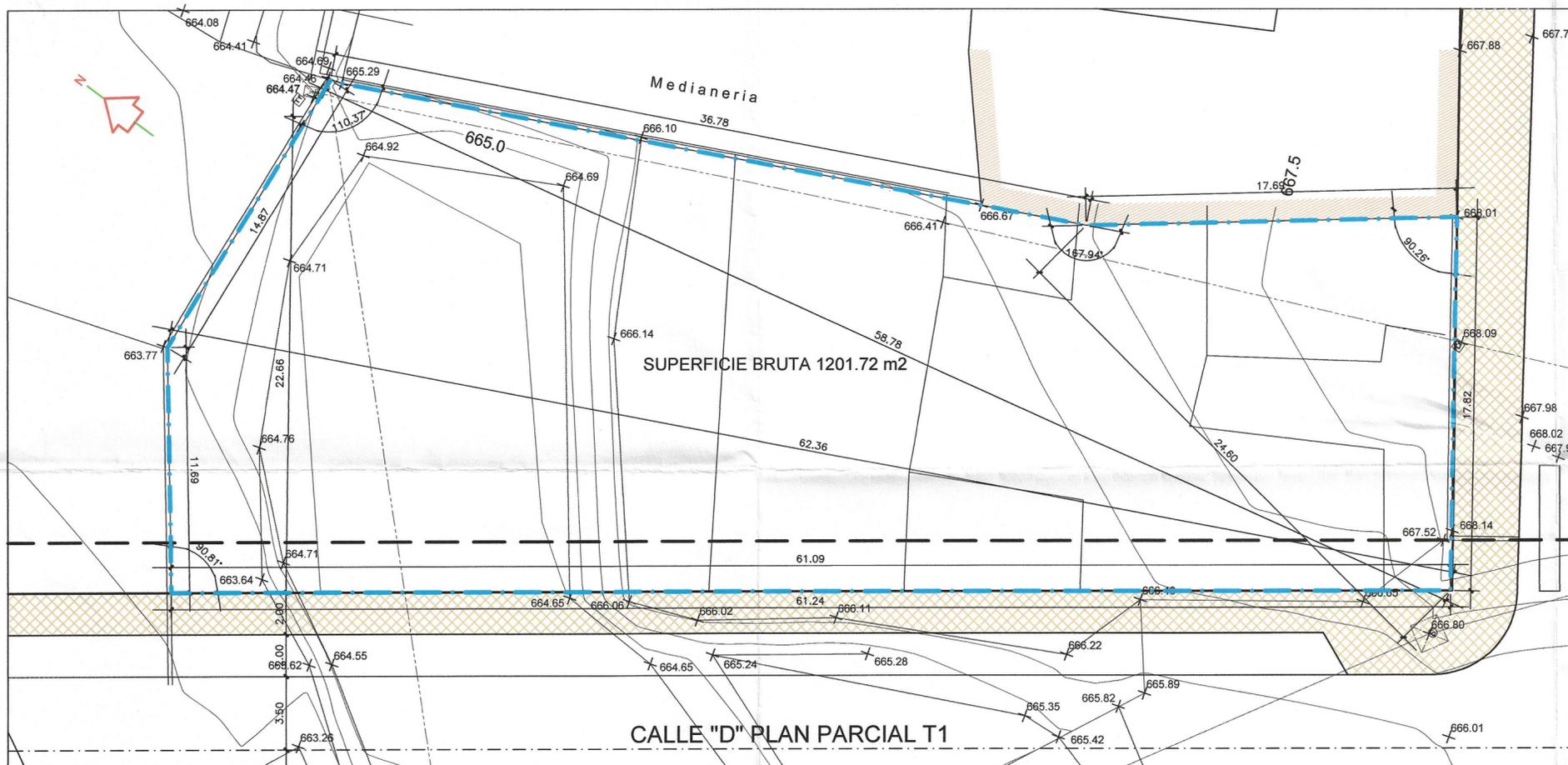
En conclusión, hemos comprobado que la calle trazada en el PP-T1, en donde se apoya nuestro solar (ver planos que se adjuntan) quedó desplazada sobre la trazada en el PGOU, dado que el ajuste de las calles definidas dentro de los Sectores de los Planes Parciales debe hacerlo precisamente el documento del Plan Parcial, ya aprobado definitivamente, y por tanto, y mediante este Estudio de Detalle pretendemos confirmar y definir dicho ajuste de alineación.

Igualmente hemos incluido que el retranqueo en esa calle desde nuestra alineación es de 3 metros hasta la línea de edificación, que es lo que se definirá en proyecto de edificación.

Por todo ello, solicitamos de esta Gerencia de Urbanismo (quedando sólo este dato por definir en la concesión de la licencia) que confirme, si una vez desplazada la calle del Plan PP-T1, hemos y podemos apoyarnos en dicha alineación para el cálculo de nuestra línea de fachada, y todo ello basado en la tramitación de este Estudio de Detalle según los planos topográficos realizados con medición reciente e "in situ".

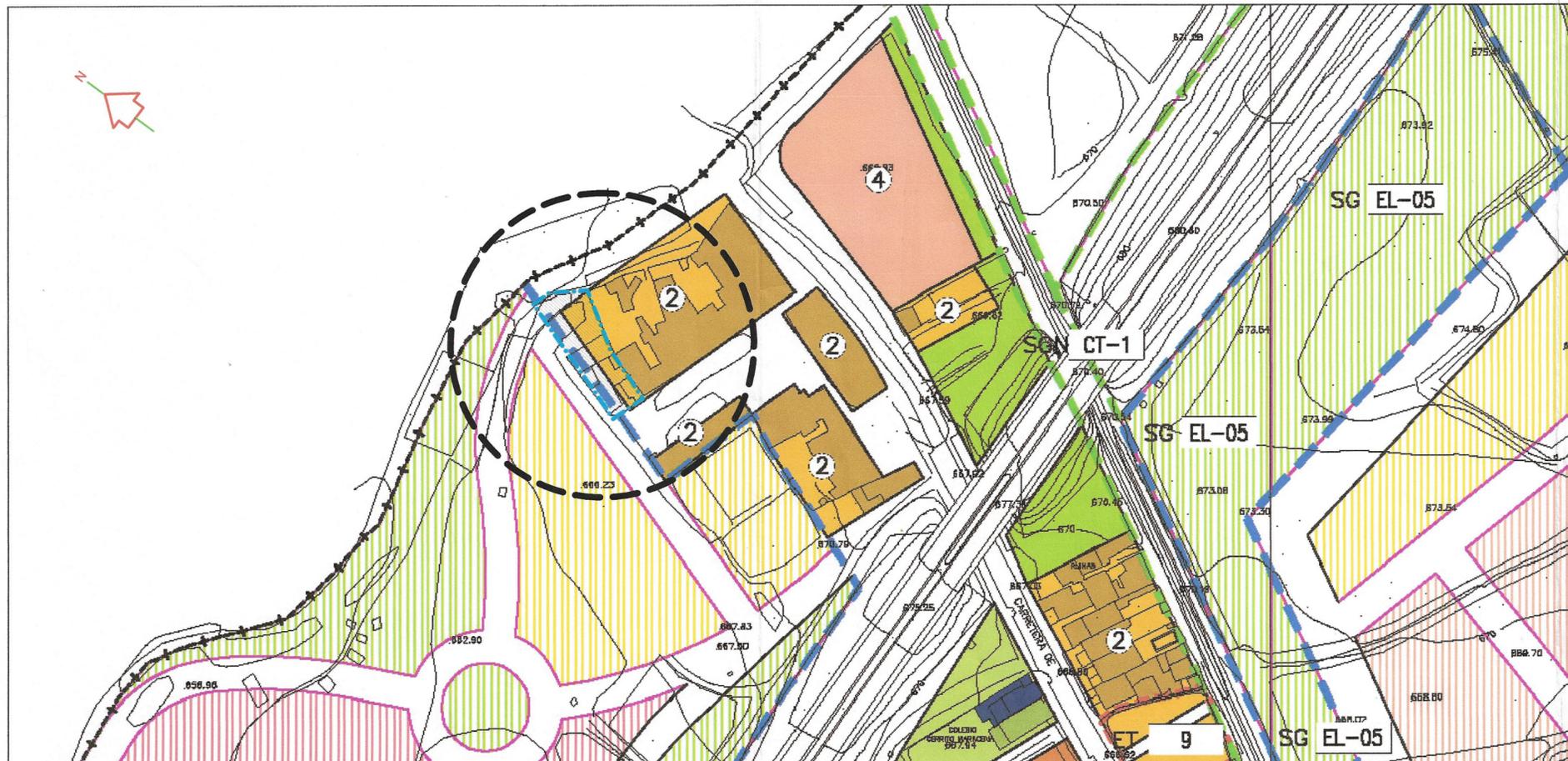
Granada, a 6 de Septiembre de 2007

Fdo.: Carlos Quintanilla Moreu
Arquitecto Redactor



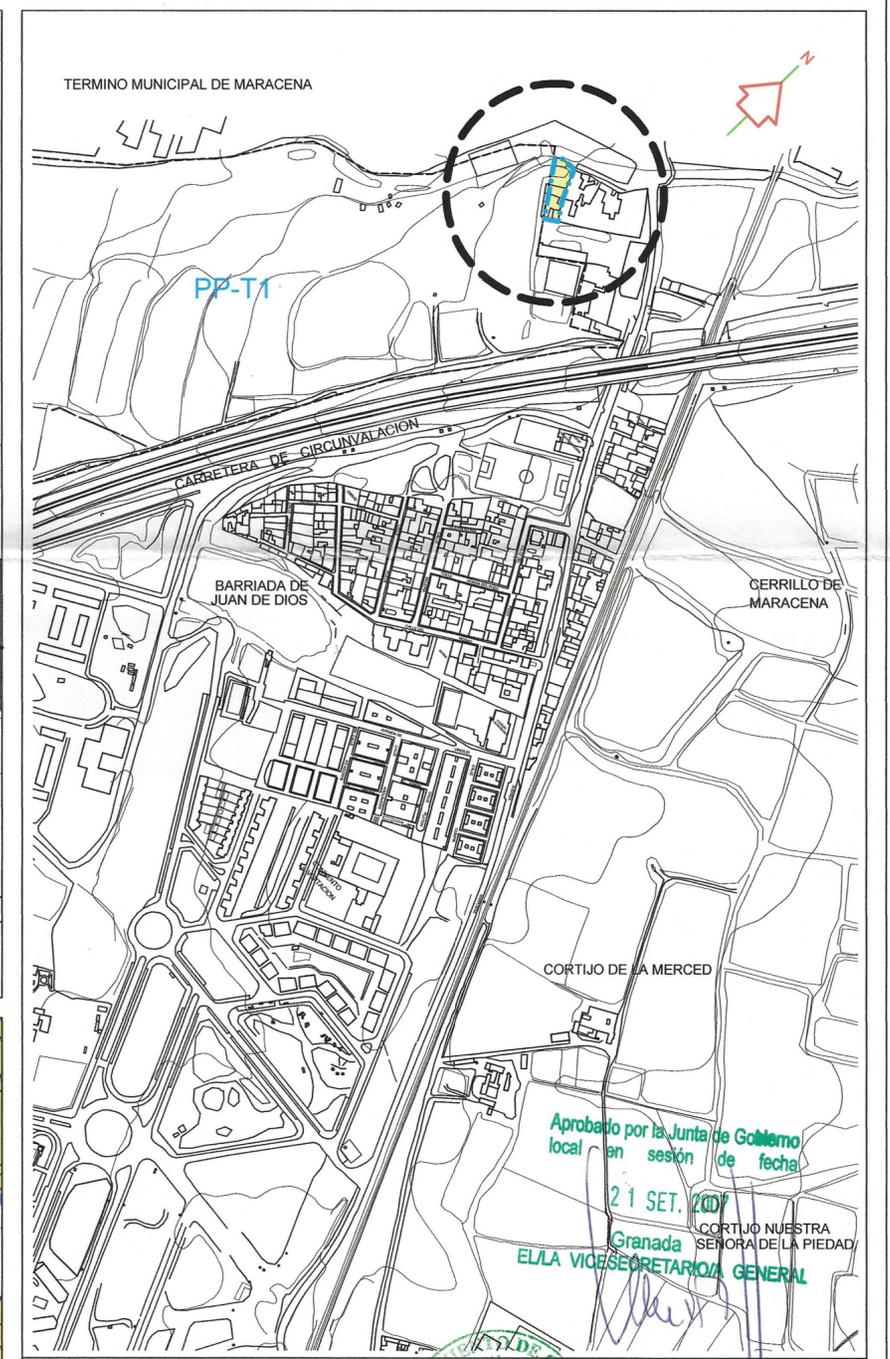
TOPOGRAFICO

ESCALA 1/200



CALIFICACION Y ORDENACION FISICA (P.G.O.U. APROBACION DEFINITIVA 9/2/01)

ESCALA 1/2.000



SITUACION
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada en sesión de fecha 30 NOV. 2007

ESCALA 1/5.000

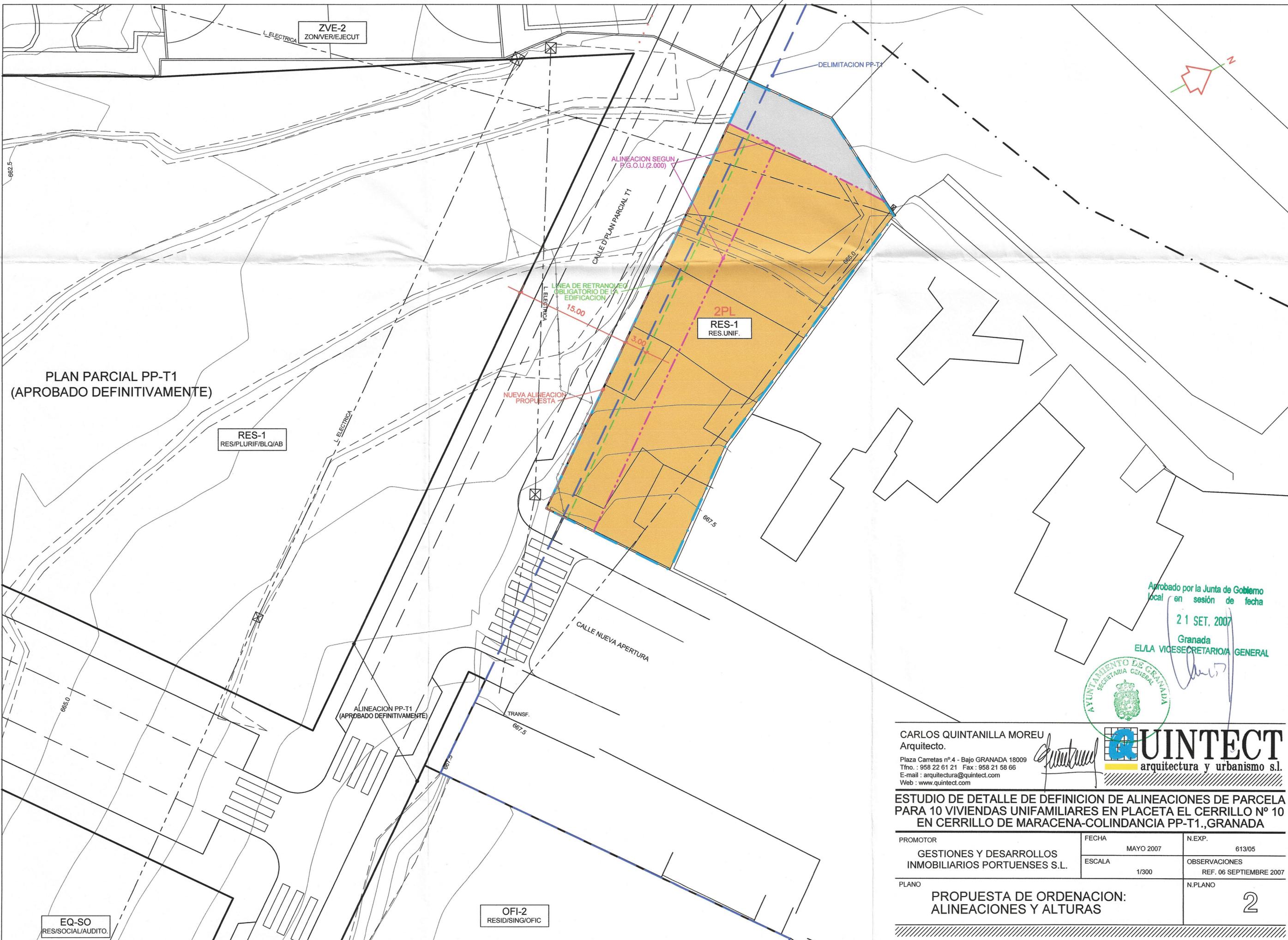
CARLOS QUINTANILLA MOREU
Arquitecto.

Plaza Carretas nº.4 - Bajo GRANADA 18009
Tfno. : 958 22 61 21 Fax : 958 21 58 66
E-mail : arquitectura@quintect.com
Web : www.quintect.com

QUINTECT
arquitectura y urbanismo s.l.

ESTUDIO DE DETALLE DE DEFINICION DE ALINEACIONES DE PARCELA PARA 10 VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN PLACETA EL CERRILLO Nº 10 EN CERRILLO DE MARACENA-COLINDANCIA PP-T1., GRANADA

PROMOTOR	FECHA	N.EXP.
GESTIONES Y DESARROLLOS INMOBILIARIOS PORTUENSES S.L.	MAYO 2007	613/05
PLANO	ESCALA	OBSERVACIONES
SITUACION, P.G.O.U. Y TOPOGRAFICO	INDICADAS	REF. 06 SEPTIEMBRE 2007
		N.PLANO
		1



PLAN PARCIAL PP-T1
(APROBADO DEFINITIVAMENTE)

RES-1
RES/PLURIF/BLQ/AB

2PL
RES-1
RES.UNIF.

NUEVA ALINEACION
PROPUUESTA

ALINEACION SEGUN
P.G.O.U.(2.000)

L. LINEA DE RETRANQUEO
OBLIGATORIO DE LA
EDIFICACION

ALINEACION PP-T1
(APROBADO DEFINITIVAMENTE)

CALLE NUEVA APERTURA

TRANSF.

EQ-SO
RES/SOCIAL/AUDITO.

OFI-2
RESID/SING/OFIC

Aprobado por la Junta de Gobierno
Local en sesión de fecha
21 SET. 2007
Granada
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL



CARLOS QUINTANILLA MOREU
Arquitecto.
Plaza Carretas nº 4 - Bajo GRANADA 18009
Tfno. : 958 22 61 21 Fax : 958 21 58 66
E-mail : arquitectura@quintect.com
Web : www.quintect.com

QUINTECT
arquitectura y urbanismo s.l.

**ESTUDIO DE DETALLE DE DEFINICION DE ALINEACIONES DE PARCELA
PARA 10 VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN PLACETA EL CERRILLO Nº 10
EN CERRILLO DE MARACENA-COLINDANCIA PP-T1., GRANADA**

PROMOTOR	FECHA	N.EXP.
GESTIONES Y DESARROLLOS INMOBILIARIOS PORTUENSES S.L.	MAYO 2007	613/05
PLANO	ESCALA	OBSERVACIONES
PROPUESTA DE ORDENACION: ALINEACIONES Y ALTURAS	1/300	REF. 06 SEPTIEMBRE 2007
	N.PLANO	
		2



PLAN PARCIAL PP-T1
(APROBADO DEFINITIVAMENTE)

RES-1
RES/PLURIF/BLQ/AB

ZVE-2
ZON/VER/EJECUT

LÍNEA DE RETRANQUEO
OBLIGATORIO DE LA
EDIFICACION

CALLE D PLAN PARCIAL T1

CALLE NUEVA APERTURA

OFI-2
RESID/SING/OFIC

EQ-SO
RES/SOCIAL/AUDITO



Aprobado por el Excmo. Ayuntmto.
Pleno en sesión de fecha
30 NOV. 2007
Granada
EL SECRETARIO GENERAL



Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

21 SET. 2007

Granada
EL/LA VICESCRETARIO/A GENERAL



LEYENDA USOS PORMENORIZADOS		
PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
PARCELA NETA EDIFICABLE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR MANZANA CERRADA	1093.70 m2	1640.55 m2
ESPACIO DE CESION PARA VIAL PEATONAL (PERTENECIENTE A LA PARCELA BRUTA ORIGINAL)	108.02 m2	

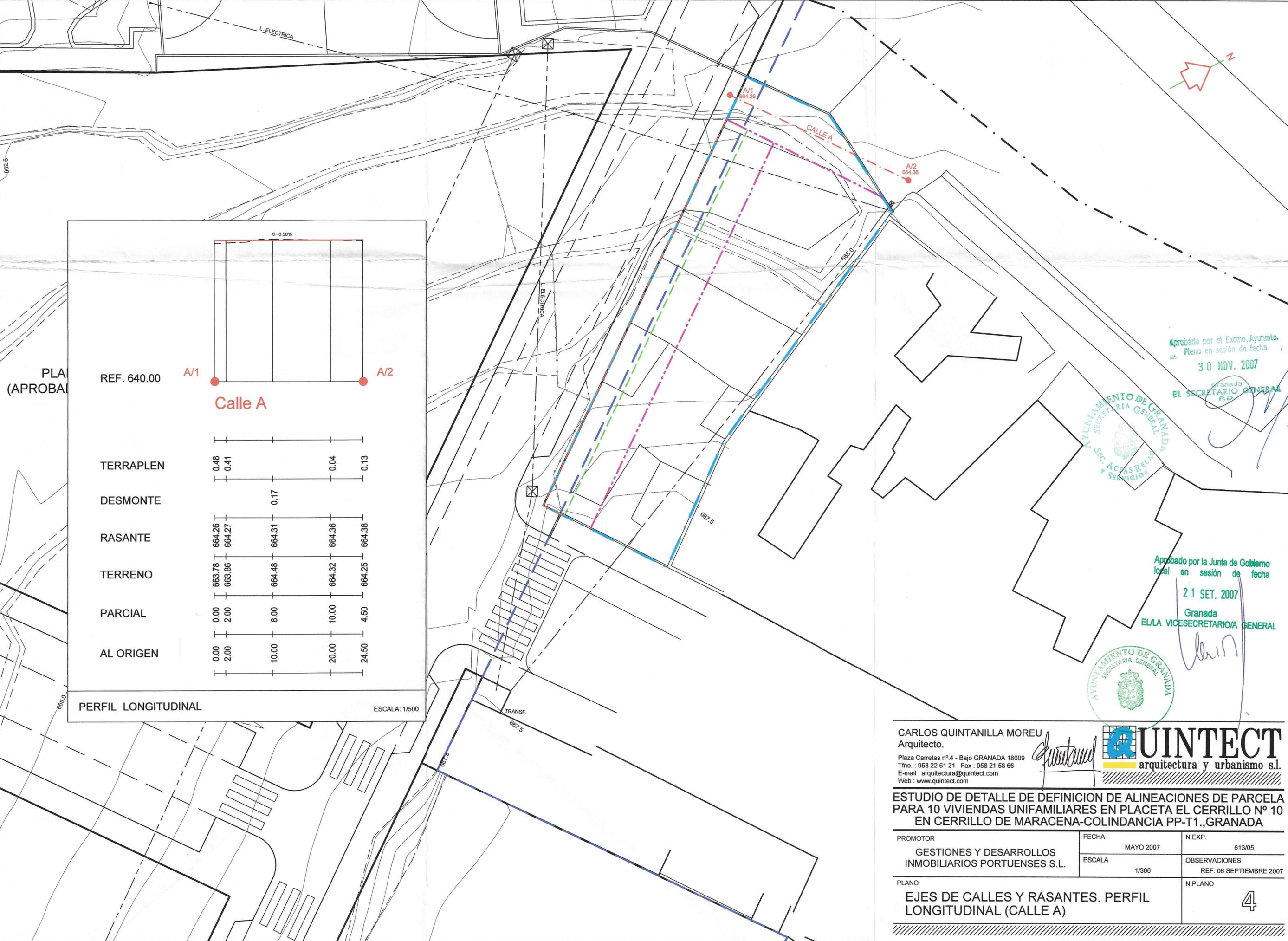
CARLOS QUINTANILLA MOREU
Arquitecto.

Plaza Carretas nº 4 - Bajo GRANADA 18009
Tfno. : 958 22 61 21 Fax : 958 21 58 66
E-mail : arquitectura@quintect.com
Web : www.quintect.com



ESTUDIO DE DETALLE DE DEFINICION DE ALINEACIONES DE PARCELA
PARA 10 VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN PLACETA EL CERRILLO Nº 10
EN CERRILLO DE MARACENA-COLINDANCIA PP-T1., GRANADA

PROMOTOR	FECHA	N.EXP.
GESTIONES Y DESARROLLOS INMOBILIARIOS PORTUENSES S.L.	MAYO 2007	613/05
	ESCALA	OBSERVACIONES
	1/300	REF. 06 SEPTIEMBRE 2007
PLANO	N.PLANO	
PROPUESTA DE ORDENACION: USOS PORMENORIZADOS, SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES	3	



PLA
(APROBA

REF. 640.00 A/1 A/2

Calle A

TERRAPLEN	0.48	0.41		0.04	0.13
DESMONTE			0.17		
RASANTE	664.26	664.27	664.31	664.36	664.38
TERRENO	663.78	663.86	664.48	664.32	664.25
PARCIAL	0.00	2.00	8.00	10.00	4.50
AL ORIGEN	0.00	2.00	10.00	20.00	24.50

PERFIL LONGITUDINAL

ESCALA: 1/500

Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha
30 NOV. 2007

Granada
EL SECRETARIO GENERAL



Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha
21 SET. 2007

Granada
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL



CARLOS QUINTANILLA MOREU
Arquitecto.

Plaza Carretas nº.4 - Bajo GRANADA 18009
Tfno. : 958 22 61 21 Fax : 958 21 58 66
E-mail : arquitectura@quintect.com
Web : www.quintect.com



ESTUDIO DE DETALLE DE DEFINICION DE ALINEACIONES DE PARCELA
PARA 10 VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN PLACETA EL CERRILLO Nº 10
EN CERRILLO DE MARACENA-COLINDANCIA PP-T1., GRANADA

PROMOTOR	FECHA	N.EXP.
GESTIONES Y DESARROLLOS INMOBILIARIOS PORTUENSES S.L.	MAYO 2007	613/05
PLANO	ESCALA	OBSERVACIONES
EJES DE CALLES Y RASANTES. PERFIL LONGITUDINAL (CALLE A)	1/300	REF. 06 SEPTIEMBRE 2007
		N.PLANO
		4